

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 573

Seduta del giorno 12 giugno 2026

TOMMASI DAMIANO	Presente
BISSOLI BARBARA	Presente
BENINI FEDERICO	Assente
BERTUCCO MICHELE	Assente
BUFFOLO JACOPO	Presente
CENI LUISA	Presente
FERRARI TOMMASO	Assente
LA PAGLIA ELISA	Presente
ROTTA ALESSIA	Presente
UGOLINI MARTA	Presente
ZIVELONGHI STEFANIA	Presente

PRESIEDE
DAMIANO TOMMASI

RELAZIONA
BISSOLI BARBARA

ASSISTE
LUCIANO GOBBI

Oggetto: ATTUAZIONE URBANISTICA E PEBA - P.U.C. PROGETTO UNITARIO DI COORDINAMENTO DENOMINATO "A.I.U. 2", IN AMBITO QUADRANTE EUROPA, SITO IN LOC. QUADRANTE EUROPA. RICHIEDENTI: CONSORZIO ZAI - APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 13.3 DELLE NTA DELLA VARIANTE N.1 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO 719_125 "QUADRANTE EUROPA - AREA NORD".

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Verona è dotato di PAT, approvato con deliberazione della Giunta Regionale per il Veneto n. 4148 del 18 dicembre 2007 e successiva variante di adeguamento per il contenimento del consumo di suolo, approvata con DCC n. 27 del 10/06/2021, necessaria per l'approvazione del presente PUC e variante di adeguamento al PTCP e PTRC adottata con DCC n. 32 del 03/07/2025, approvata in Conferenza di servizi il 28/10/2025 ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004 e ratificata con deliberazione del Presidente della Provincia n. 152 del 17/12/2025, efficace dal 17 gennaio 2026;
- è altresì dotato di Piano degli Interventi (P.I.), approvato con DCC n. 91/2011 e successive Varianti n. 22 (approvata con DCC n.8/2017), n. 23 (approvata con DCC n. 48/2019) e n. 29 (approvata con DCC n. 19/2022);
- con DCC n. 41 del 30 giugno 2011 è stata approvato il Piano Particolareggiato Quadrante Europa Area Nord, che individua al suo interno 19 ambiti di intervento unitario (A.I.U.);
- con DGC n. 269 del 21 luglio 2016 è stata approvata la variante sostanziale n. 1 al Piano Particolareggiato Quadrante Europa Area Nord, tutt'ora vigente;
- le norme di attuazione del Piano Particolareggiato prevedono, agli artt. 12, 13 e 14, la predisposizione di "Progetti unitari di coordinamento" (PUC art. 13.3) propedeutici alla fase attuativa dello stesso, attraverso aree progetto, utilizzando, quali dimensioni operative, Aree di Intervento Unitario (A.I.U.) e Unità Minime di Intervento (U.M.I.);
- il PUC non possiede le caratteristiche di PUA e non è assoggettato alle disposizioni dell'art. 20 della L.R. 11/2004, ma costituisce progetto intermedio tra il Piano Particolareggiato e il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere previste nei vari A.I.U.;
- l'art. 13.3 delle NTA del Piano Particolareggiato, sopra richiamato, prevede che "il Progetto Unitario di Coordinamento [...] dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale che ne verifica la congruità urbanistica [...] entro il termine di 45 giorni dalla data della sua presentazione";
- all'art.13 delle NTA, il Piano Particolareggiato distingue:
 - aree progetto di tipo A, la cui proprietà è mista e la cui attuazione avviene coordinando i diversi soggetti proprietari, attraverso un progetto unitario di coordinamento ed una convenzione;
 - aree progetto di tipo B che appartengono esclusivamente al Consorzio che ne ha acquisito o è in via di acquisizione della proprietà;
- l'area relativa all'Ambito di Intervento Unitario A.I.U. 2, è di tipo B. Per tale ambito, il Piano Particolareggiato prevede la possibilità di redigere un Progetto Unitario di Coordinamento (P.U.C.) con lo scopo di: verificare la congruenza delle previsioni attuative con il Piano Particolareggiato; chiarire il senso della soluzione progettuale prefigurata; definire la partizione delle A.I.U. in lotti e verificare il rispetto degli indici e dei parametri per gli interventi edilizi stabiliti dal Piano Particolareggiato;

- il Piano Particolareggiato Area Nord prevede per il PUC A.I.U. 2 – oggetto della presente deliberazione - la destinazione d'uso di aree per la logistica ferroviaria, normate dall'art. 7.2 delle NTA del PP;

Premesso altresì che:

- in data 07 febbraio 2025 PG 054854, il Consorzio ZAI ha presentato istanza di approvazione del P.U.C. (Progetto Unitario di Coordinamento) relativo all'Ambito Unitario di Intervento n. 2;
- con nota PG 059753 del 11 febbraio 2025, è stato comunicato l'Avvio del Procedimento, con contestuale interruzione dei termini per carenza documentale e richiesta di integrazioni, in quanto:
 - all'interno dell'ambito di PUC erano presenti aree di terzi dissenzienti (Fg. 282, mp. 254) - non firmatari dell'istanza di approvazione - in mancanza di Piano Particellare di Esproprio;
 - carenze nell'elaborato "Relazione Tecnica" in merito alle motivazioni a supporto della modifica del perimetro dell'ambito d'intervento della A.I.U., ai sensi dell'art.17 delle NTA del Piano Particolareggiato;
- relativamente all'area dei dissenzienti (Fg 282, mp. 254), la documentazione in atti riporta la seguente dicitura: "Mappale oggetto di accordo transattivo ai fini dell'acquisizione bonaria / procedura di esproprio (BUR Veneto n. 12 24/01/2025)";
- le integrazioni documentali depositate con PG 105207 del 18 marzo 2025 hanno consentito la ripresa dei termini del procedimento per la definizione della proposta;
- con nota PG 129356 del 07 aprile 2025, è stata indetta la Conferenza di Servizi Istruttoria, con contestuale sospensione dei termini procedurali fino alla conclusione della stessa. Considerata l'importanza delle fasce di rispetto relative alla costruenda linea AV/AC Brescia-Verona, è stata convocata anche RFI.
- a seguito di ulteriori solleciti di parere a RFI (PG. 455377 del 10.12.2025, PG. 053276 del 09.02.2026 ed infine PG 119836 del 27.03.2026), con nota del 27.03.2026 è stato comunicato alla stessa che, in assenza di riscontro entro il 07.04.2026, si sarebbe provveduto alla conclusione della conferenza di servizi indetta il 07.04.2025, proseguendo l'iter di approvazione del PUC e demandando alle successive fasi attuative le prescrizioni per l'approvazione del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria funzionali, nonché per le autorizzazioni edilizie dei manufatti. Non essendo pervenuto alcun parere da parte di RFI nei termini previsti e sentito per vie brevi il Consorzio ZAI comunque in contatto con i referenti di RFI, con verbale del 26/05/2026 si è conclusa la conferenza dei servizi, comunicata al soggetto attuatore con nota in pari data PG 198372, consentendo la ripresa del termine dei 45 giorni per l'approvazione del P.U.C. da parte della Giunta Comunale;
- ai sensi dell'art. 17 delle NTA del Piano Particolareggiato Area Nord, con l'istanza di PUC è stato adeguato il perimetro dell'ambito A.I.U. 2 alle effettive aree di proprietà del Consorzio ZAI, apportando pertanto minime variazioni al perimetro, attraverso il riconfinamento in contraddittorio con gli Enti confinanti quali Consorzio di Bonifica Veronese a nord, RFI ad est e Veneto Strade ad ovest e a sud. Tali minime variazioni risultano compatibili con le indicazioni del Piano e non costituiscono Variante, pertanto la definizione del perimetro dell'ambito A.I.U. 2 è conforme;

- la superficie territoriale dell'ambito di intervento A.I.U. 2 è pari a complessivi mq. 87.220, suddivisi in:
 - 3 Unità Minime di Intervento (UMI) di superficie pari a mq. 69.490, allo stato attuale non edificate ad eccezione dell'UMI 1 in cui è presente un fabbricato ad uso residenziale, di proprietà del Consorzio ZAI dal 01.12.2025 e di cui è prevista la demolizione;
 - un'area di mq. 17.730 destinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali a scomputo, suddivisa in strada, verde piantumato, parcheggio pubblico P2 (per complessivi mq. 1.100) e reti dei sotto-servizi;
- le opere di urbanizzazione necessarie all'utilizzo degli immobili delle UMI, saranno realizzate a cura del Consorzio ZAI ed ultimate entro il termine di rilascio del Certificato di Agibilità degli Edifici;
- per una più completa descrizione dei contenuti del PUC A.I.U. 2 si rimanda a quanto evidenziato nel Parere Tecnico Istruttorio allegato sub A), parte integrante del presente provvedimento;

Considerato che:

- il PUC in esame non prevede il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria funzionali a scomputo, demandate alla fase edilizia del permesso di costruire, e pertanto non comporta impegni di spesa né minori entrate per il Comune di Verona;
- la Variante al PAT di adeguamento al PTRC e PTCP, non incide sulla valutazione favorevole di congruità del PUC alla Variante 1 al Piano Particolareggiato vigente, approvata con DGC n. 296 del 12 luglio 2016 e tutt'ora vigente;
- ai sensi dell'art. 13.3 delle Norme Tecniche di Attuazione sopra richiamato: "Il progetto unitario di coordinamento [...] dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale che ne verifica la congruità urbanistica [...] entro il termine di 45 giorni dalla data della sua presentazione"; tale termine, al netto dei periodi di sospensione, è quindi fissato al 12 giugno 2026;

Visti:

- il D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e s.m.i. "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";
- la L. 241 del 07.08.1990 e s.m.i. "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";
- il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- la Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata e integrata dalla Legge n. 765 del 6 agosto 1967;
- la L.R.V. n. 11 del 23 aprile 2004 e s.m.i. "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";
- la L.R.V. n. 14 del 06.06.2017 "Disposizioni urgenti in materia di sicurezza delle città";
- il D. Lgs. 33/2013 e s.m.i. "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni";

- il Piano di Assetto del Territorio approvato con D.G.R.V. n. 4148 del 18 dicembre 2007 e successiva variante approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 27 del 10 giugno 2021 e variante di adeguamento al PTCP e PTRC adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 03/07/2025, in salvaguardia, immediatamente eseguibile;
- il Piano degli Interventi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 e le successive varianti approvate n. 22/2017, n. 23/2019 e la Variante n. 29 approvata con DCC n.19 del 05/04/2022;
- il Regolamento Edilizio approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 24 giugno 2021;
- il vigente Statuto Comunale;
- il Parere Tecnico Istruttorio allegato sub. A, parte integrante del presente provvedimento;

Rilevato che:

- il PUC in oggetto non possiede le caratteristiche di PUA, non è assoggettato alle disposizioni dell'art. 20 della L.R. 11/2004, è normato dall'art. 13.3 delle NTA della Variante n. 1 al PP Quadrante Europa, costituisce progetto intermedio tra il Piano Particolareggiato e il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere previste nei vari A.I.U.;
- il PUC in oggetto ha le finalità di verificare la congruenza delle previsioni attuative con il Piano Particolareggiato, prefigurare la soluzione progettuale e definire la partizione delle A.I.U. in lotti e verificare il rispetto degli indici e dei parametri per gli interventi edilizi stabiliti dal Piano Particolareggiato;
- il termine per l'approvazione del PUC oggetto della presente deliberazione scade il 12/06/2026;
- il procedimento di approvazione del PUC non rientra nella fattispecie del processo di rischio 12 I previsto dal PIAO 2025-2027, Area Territorio, e pertanto non richiede la formulazione del visto di regolarità amministrativa da parte del Dirigente responsabile della Direzione Pianificazione Territoriale;

Visto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa o riduzione di entrata;

Verificato il rispetto delle regole di finanza pubblica ai sensi dell'art.183, comma 8 del D.Lgs. n.267/2000;

Preso atto dei pareri allegati, espressi dal Dirigente proponente e dal Responsabile del Servizio Finanziario sulla proposta di deliberazione in oggetto ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D. Lgs n. 267 del 18 agosto 2000;

Tutto ciò premesso, su proposta dell'Assessora alla Pianificazione Territoriale, Attuazione Urbanistica e PEBA, Beni culturali e paesaggio, Parità di genere, Patrimonio ed Edilizia privata, e ritenuta la proposta meritevole di approvazione;

A voti unanimi;

DELIBERA

1. le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di approvare il "Progetto Unitario di Coordinamento della A.I.U 2", ai sensi dell'art. 13.3 delle NTA della Variante 1 al Piano Particolareggiato "Quadrante Europa - Area Nord", in conformità al Parere Tecnico Istruttorio, che si allega quale parte integrante del presente provvedimento e costituito dai seguenti elaborati allegati:

n. elaborato	Titolo Elaborato	Nome File	Data e n. Protocollo
TAV 01	Inquadramento generale – stralci PUA	PUC AIU 2 - 01 - Inquadramento generale Mar.25.pdf.p7m	18.03.2025 PG 105207
TAV 02	Rilievo dello stato attuale - Ortofoto	PUC AIU 2 - 02 - Rilievo e ortofoto.pdf.p7m	07.02.2025 PG 054854
TAV 03	Planimetria catastale – elenco mappali di proprietà	PUC AIU 2 - 03 - Planimetria catastale_elenco proprietà Mar. 25.pdf.p7m	18.03.2025 PG 105207
TAV 04	Stato di progetto	PUC AIU 2 - 04 - Stato di progetto 3 UMI Luglio 25.pdf.p7m	08.07.2025 PG 252177
TAV 05	Ipotesi planivolumetrico di progetto	PUC AIU 2 - 05 - Planivolumetrico 3 UMI Mar. 25.pdf.p7m	18.03.2025 PG 105207
TAV 06	Schema delle reti tecnologiche	PUC AIU 2 - 06 - Schema delle reti tecnologiche 3 UMI Mar. 25.pdf.p7m	18.03.2025 PG 105207
S.N.	Allegato 1	PUC AIU 2 - Allegato 1 privacy.pdf	18.03.2025 PG 105207
S.N.	Norme Tecniche di Attuazione	PUC AIU 2 - NTA.pdf.p7m	07.02.2025 PG 054854
S.N.	Relazione tecnica	PUC AIU 2 - Relazione tecnica REV1 Marzo 2025.pdf.p7m	18.03.2025 PG 105207

demandando alla successive fasi progettuali edilizie:

- l'acquisizione del parere di Rete Ferroviaria Italiana S.P.A. indispensabile al fine di chiarire le fasce di rispetto ferroviarie, con particolare riguardo a quelle derivanti dalla costruenda linea AV/AC Brescia – Verona, rispetto alle UMI 1 e UMI 2;
 - le prescrizioni impartite dagli Enti e dalle Direzioni coinvolte contenute nel Verbale della seduta conclusiva della Conferenza di Servizi del 26/05/2026 PG 198372;
 - la necessaria documentazione di VINCA di cui al Regolamento Regionale n. 4/2025, alla DGR 28/2025 e al DDR 3/2025;
3. di prendere atto che il presente provvedimento non comporta impegni di spesa né minori entrate per il Comune di Verona;
 4. di dare atto che il presente provvedimento di approvazione sarà pubblicato ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, nella sezione "Amministrazione Trasparente" - "Pianificazione e Governo del Territorio" – "P.U.A. - Piani Urbanistici Attuativi";
 5. di dichiarare, a voti unanimi, per l'urgenza, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000.

Il Dirigente Responsabile della Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA proponente provvederà all'esecuzione.

La Segreteria Generale, la Direzione Organi Istituzionali, Anticorruzione, Trasparenza e Promozione della legalità e la Centrale Unica Appalti sono invitate a collaborare con l'Ufficio proponente per l'esecuzione del presente provvedimento.

IL SINDACO

Firmato digitalmente da:
DAMIANO TOMMASI

IL SEGRETARIO GENERALE

Firmato digitalmente da:
LUCIANO GOBBI